

Solution Créquy Investissement

*Des solutions sur-mesure
pour une clientèle patrimoniale*



RAPPORT ANNUEL

2018

sur l'année 2017

SCI Pavillon de l'Horloge

Sommaire

- Le projet
- Chiffres clés
- Performances fiscales
- Endettement et capitalisation
- Bilan

LE PROJET

Depuis 2005, le groupe Créquy est acteur dans le renouvellement urbain de la ville de Mulhouse.

Pour réhabiliter en profondeur ces quartiers, la Ville et l'Agence nationale de rénovation urbaine se sont engagées dans de lourds dispositifs d'investissements publics : Grand projet de Ville, Programme de rénovation urbaine, Opération pour l'amélioration de l'habitat renforcé...Le partenariat mis en place avec le groupe Créquy a permis de renouveler le parc de logements privés et de redorer l'image de ces paysages urbains.



80 logements entièrement ont été refaits à neuf, notamment dans le quartier Franklin-Fridolin.

Le groupe Créquy a élargi son champ d'action en intervenant dans d'autres projets en centre-ville. Avec un défi d'exception : réhabiliter l'un des bâtiments les plus célèbres de Mulhouse, l'ancien siège social de la Société Générale : Le Pavillon de l'Horloge.

L'offre commerciale se diversifie avec l'implantation d'enseignes, nationales ou d'indépendantes jusque-là absentes de Mulhouse. Parmi elles, Nike, Swarovski, Mango, Mauboussin, La Grande Récré, Superdry, Liu Jo, Le temps des cerises, H&M déco, Flying Tiger, Starbucks, Hema...Mulhouse enregistre une dynamique positive et fait figure d'exception :

403 ouvertures de commerces essentiellement des commerces de moyen ou haut de gamme
Baisse de 30 % des locaux vacants.

Depuis avril 2018, le Centre Europe accueille les 1 500 élèves et 75 professeurs du Conservatoire de musique, danse et art dramatique de Mulhouse. Ces derniers ont quitté leurs locaux exigus du boulevard Wallach pour prendre leurs aises sur 7 000 m².

Plus proche du centre-ville et avec près de quatre fois plus d'espace, le Conservatoire a gagné en qualité (prise en compte de l'acoustique, luminosité...) et offre des conditions d'apprentissage optimales.



La SCI Pavillon de l'Horloge, sis 74, rue Sauvage, s'inscrit dans ce projet de rénovation globale entrepris par la ville, et bénéficie de la fiscalité du Déficit foncier.



LES DONNÉES CLÉS

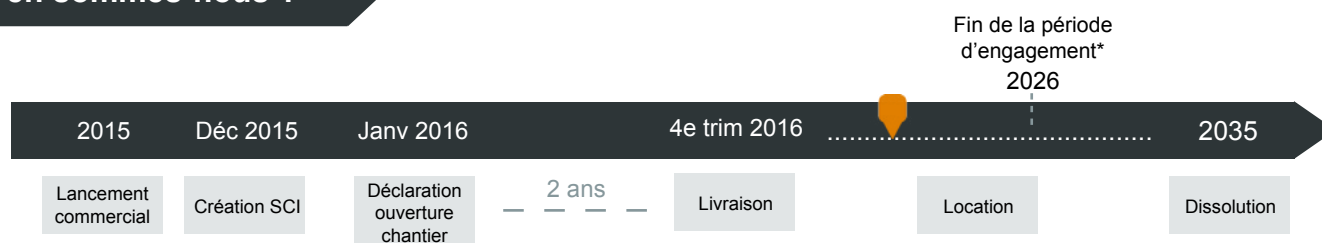
Forme juridique	SCI
Date de création	11/12/2015
Régime fiscal	Déficit foncier
Nb de parts	58
Nb d'associés	26
Capital social	580 000 €
Valeur comptable Immobilier	981 412 €
Début cession des actifs	4e trimestre 2026
Date de dissolution maximum	31/12/2035

Crédit	
Etablissement Financier	Banque Palatine
Montant	430 600 €
Durée	18 ans
Différé	18 mois
Taux nominal fixe	2.00 %
Garanties	Hypothèque

Les experts de l'opération :

- Notaire : Me Garonnaire
- Gestionnaire locatif : Immagence
- Gérant : M. Étienne Maignan
- Suivi financier et comptable : Créquy Finance
- Dommages ouvrages : SFS Assurance

Où en sommes-nous ?



*en fonction de l'état du marché

Surface habitable	342.20 m ²
Surfaces Annexes	16 m ² terrasse, 5 stationnements
Points forts	Immeuble prestigieux
Logements	2 T1 bis, 4 T2, 1 T3
Prix - Loyer conventionné	8.20 €/m ² hors stationnement



Travaux réalisés dans ce remarquable immeuble des années 30 :

- Bâtiment emblématique de Mulhouse
- Magnifiques communs
- Touche finale dans les intérieurs par notre Architecte
- Beau volume avec mezzanine pour certains logements

La mise en location a débuté en Janvier 2017, tous les lots sont loués.

PERFORMANCE FISCALE



Pour rappel, les travaux de rénovation réalisés dans un logement destiné à la location créent du déficit foncier.

Déficit foncier par part

(sur 11 ans : 2 ans travaux liés au prêt + 9 ans conventionnement)

Pour une part investie à 10 000 €			
Déficit foncier	2015	2016	2017
Revenus bruts	- €	408 €	642€
Frais et charges déductibles	6 105 €	6 376 €	251€
Intérêts emprunt	- €	223 €	153€
Déductions spéciales	- €	- €	-€
Déficit foncier	- 6 105 €	- 6 192 €	238€

A noter, que les intérêts d'emprunt continueront à générer du déficit foncier les années suivantes.

Tableau de performance fiscale globale, en fonction de votre TMI :

Performance fiscale de l'opération				
TMI	Performance année 2017	Performance globale cumulée	Performance 2015	Performance 2016
Taux marginal sans revenus fonciers				
30 %	- 1,1 %	36.2 %	18.3 %	18,6%
41 %	- 1,0 %	49.4 %	25 %	25,4%
45 %	- 0,7 %	54.3 %	27.5 %	27,9%
Taux marginal avec revenus fonciers existants				
47,2 %	- 1,1 %	54,8 %	27.8 % *	28,2% **
58,2 %	- 1,4 %	68,1 %	34.5 % *	35 % **
62,2 %	- 1,5 %	72,9 %	36.9 % *	37,5% **

* taux CSG 2017 = 15,50 %

** taux CSG 2018 = 17,20 %



EMPRUNT ET CAPITALISATION

ETAT DE L'EMPRUNT AU 31/12/2017



BILAN

BILAN COMPTABLE								
	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part	en €	par part
INVESTISSEMENT								
Foncier	273 760		273 760		273 760		273 760	
Travaux	353 826		707 652		707 652		707 652	
Autres créances	40 000		-					
Trésorerie	163 040		4 471		19 203		5 498	
TOTAL INVESTISSEMENT	830 626	14 321	985 883	16 998	1 000 615	17 252	986 910	17 016
FINANCEMENT								
Capital social	580 000		580 000		580 000		580 000	
RAN (résultats antérieurs)	-		- 30 334		- 24 717		- 9 985	
Résultat compte d'exploitation	- 30 334		5 617		14 732		9 592	
Emprunt bancaire	280 960		430 600		430 600		407 303	
Autres dettes	-		-				-	
TOTAL FINANCEMENT	830 626	14 321	985 883	16 998	1 000 615	17 252	986 910	17 016

COMPTE D'EXPLOITATION COURANT								
	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2017	
	en €	par part	en €	par part	en €	par part	en €	par part
Loyers	-		26 183		41 247		43 578	
Frais fonctionnement	-		- 8 924		- 5 577		- 3 222	
Frais de notaire	- 23 134		-				-	
Honoraires	-		- 900		- 3 744		- 3 198	
Taxe foncière							- 11 913	
Frais financiers	- 7 200		- 51		- 241		- 390	
Intérêts Emprunt	-		- 5 174		- 8 870		- 8 642	
Travaux PC (Appel Syndic)			- 5 516		- 8 083		- 5 620	
Différentiel Produits - Charges	- 30 334	- 523	5 617	97	14 732	254	9 592	165

	31/12/2015		31/12/2016		31/12/2017		31/12/2018	
Travaux payés	353 826	6 100	353 826	6 100	-	-		

Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à nous contacter.

Solution Créquy Investissement
 Groupe Créquy
 37, place Bellecour - 69002 Lyon
 Tel. : 04.81.91.55.20 / Mail : contact@groupecrequy.fr
www.groupecrequy.fr